TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2019/ TCDS - ST
Ngày 29 - 8 - 2019.
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ YÊN BÁI, TỈNH YÊN BÁI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân.

2. Bà Phạm Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Kim Hiên – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái: Bà Phùng Thị Minh Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2019/TLST- TCDS ngày 02 tháng 4 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST- TCDS ngày 11 tháng 7 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 27/TBXX ngày 13/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Ngọc H - vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 44, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái

2. Bị đơn: Ông Quách Duy H1 – Bà Nguyễn Thị T - vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 10, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ông Đặng Ngọc T1 - Bà Nguyễn Thị V - vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 75A, nay là tổ 4, phường N, thành phố Y , tỉnh Yên Bái.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H trình bày:

Ngày 31/8/2016 anh Đỗ Ngọc H có nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 03 tầng tại số nhà 28 đại lộ N, tổ 10, (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái của vợ chồng ông bà Đặng Ngọc T1 và Nguyễn Thị V, cư trú tại tổ 75A, nay là tổ 4, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất tại Văn phòng công chứng Xuân Quyền (Số 70 - Đường Nguyễn Thái Học, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái), anh H, ông T1 bà V đã tiến hành giao đất và tài sản gắn liền trên đất.

Ngày 01/9/2016 anh Đỗ Ngọc H có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 thuê căn nhà 03 tầng tại số nhà 28 đại lộ N, tổ 10,(nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Giữa anh H và bà T có ký kết hợp đồng thuê nhà với thỏa thuận: Anh H cho bà T thuê căn nhà 03 tầng tại số nhà 28 đại lộ N, tổ 10, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, mục đích để ở. Hai bên thỏa thuận mỗi tháng bà T phải trả cho anh H 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*), tiền thuê nhà được trả theo quý, mỗi quý 01 lần vào tháng đầu quý. Thời hạn thuê nhà là từ ngày 01/9/2016 đến ngày 1/9/2017. Ông H1, bà T đã sử dụng nhà từ ngày 01/9/2016 đến nay nhưng ông H1 bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Sau khi hết hợp đồng thuê nhà ông H1, bà T không giao trả nhà cho anh H. Mặc dù anh H đã nhiều lần yêu cầu ông H1, bà T thanh toán tiền thuê nhà và giao trả lại ngôi nhà đã thuê nhưng ông H1 bà T không trả tiền nhà và giao trả nhà cho anh H.

Nay anh H yêu cầu Tòa án buộc: Bà T và ông H1 (chồng bà T) có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê nhà cho anh H từ ngày 01/9/2016 đến ngày 01/8/2019 là: 35 tháng x 5.000.000đồng = 175.000.000đồng *(một trăm, bẩy mươi lăm triệu đồng*), anh H không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền thuê nhà. Và buộc H1, bà T phải giao trả cho anh H ngôi nhà 03 tầng tại số nhà 28 đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và triệu tập đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Quách Duy H1 nhiều lần, nhưng đồng bị đơn cố tình vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Ngọc T1 - Bà Nguyễn Thị V thống nhất trình bày: Ngày 31/8/2016 ông T1, bà V có chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 03 tầng tại số 28 đại lộ N, tổ 10, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cho anh Đỗ Ngọc H. Nguồn gốc nhà và đất này là vào ngày 29/01/2016 ông T1, bà V nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T và ông Quách Duy H1. Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho anh H, anh H sử dụng vào việc gì ông T1 bà V không biết. Nay anh H khởi kiện bà T ông H1. Ông T1, bà V xác định không có trách nhiệm gì đối với anh H, bà T, ông H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan đã chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; Điều 357; khoản 2 Điều 468; 472; 481; khoản 1, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H.

- Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 trả cho anh Đỗ Ngọc H số tiền Thuê nhà là 175.000.000đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 giao trả cho anh Đỗ Ngọc H căn nhà số 28, đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Ông H1 bà T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh H được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí.

- Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 có hộ khẩu thường trú tại tổ 10, phường N, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Nội dung tranh chấp " Hợp đồng thuê tài sản (thuê nhà)" nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Đồng bị đơn là T, ông H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên toà nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, nguyên đơn anh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 bà V có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Ngày 31/8/2016 anh Đỗ Ngọc H có nhận chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây 03 tầng tại số nhà 28 đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái của vợ chồng ông bà Đặng Ngọc T1 và Nguyễn Thị V. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Xuân Quyền (Số 70 - Đường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Anh H, ông T1 bà V đã tiến hành giao nhận nhà đất. Như vậy, anh H đã có đủ điều kiện công nhận quyền sở hữu nhà theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014).

Ngày 01/9/2016 anh Đỗ Ngọc H và bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng thuê nhà. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận đối tượng thuê là căn nhà xây 03 tầng tại số 28 đường N, tổ 10, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; thời gian thuê nhà là 01 năm từ ngày 01/9/2016 đến ngày 01/9/2017; giá thuê 5.000.000đồng/ tháng;

phương thức thanh toán mỗi quý 01 lần vào tháng đầu quý. Ngoài ra hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ của các bên. Hai bên đã giao nhận nhà ở từ ngày 01/9/2016 và gia đình bà T sử dụng để ở từ đó đến nay. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà (bà T) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà 01/9/2017, bên cho thuê (anh H) yêu cầu bên thuê nhà thanh toán tiền Thuê nhà và giao trả căn nhà số 28 đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cho anh H nhưng vợ chồng bà T ông H1 không trả tiền thuê nhà và không giao nhà trả cho anh H. Như vậy bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng và nghĩa vụ giao trả nhà cho anh H theo thỏa thuận, từ ngày 01/9/2017 bên thuê nhà (bà T) cùng chồng là ông H1 tiếp tục chiếm hữu sử dụng căn nhà số 28, đường N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái cho đến nay gây thiệt hại cho anh H không thể sử dụng hoặc cho người khác thuê. Do đó, căn cứ Điều 472; 481; khoản 1, khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự thì yêu cầu của anh H đề nghị Tòa án buộc bà T, ông H1 có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà theo hợp đồng đã ký giữa anh H với bà T cùng số tiền thuê nhà trong thời gian chậm trả nhà và nghĩa vụ giao trả căn nhà số 28 đường đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2) phường N, thành phố Yên Bái là có căn cứ cần chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 nhiều lần nhưng ông H1 bà T cố tình vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H. Như vậy, bà T, ông H1 đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải tự chịu hậu quả về việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định " Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó; Hội đồng xét xử lấy yêu cầu khởi kiện, lời trình bày và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy ông Quách Duy H1 (là chồng bà Nguyễn Thị T) mặc dù không trực tiếp tham gia giao dịch hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, mục đích bà T thuê nhà của anh H để vợ chồng bà T ông H1 ở và thực tế hiện gia đình ông H1, bà T đang sinh sống tại ngôi nhà này. Do đó, căn cứ vào Điều 27; 30; 37 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 thì vợ chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với những giao dịch hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm phục vụ cho các nhu cầu thiết yếu của gia đình. Vì vậy, cần buộc ông Quách Duy H1 có nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị T trả tiền thuê nhà và giao trả căn nhà số 28, đường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cho anh H.

Cụ thể: Buộc bà T ông H1 liên đới trả cho anh H số tiền thuê nhà từ ngày 01/9/2016 đến ngày 01/9/2017 là: 12 tháng x 5.000.000đồng = 60.000.000đồng và tiền thuê nhà trong thời gian chậm trả nhà từ ngày 02/9/2017 đến ngày 01/8/2019 là: 23 tháng x 5.000.000đồng = 115.000.000đồng (*một trăm mười lăm triệu đồng*). Tổng cộng là: 35 tháng x 5.000.000đồng = 175.000.000đồng (*Một trăm, bẩy mươi*

lăm triệu đồng), đồng thời phải giao trả cho anh H căn nhà số 28, đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2), phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo.

Đồng bị đơn ông H1 bà T phải chịu tiền án phí là: 175.000.000đồng x 5% = 8.750.000đồng *(Tám triệu, bẩy trăm năm nghìn đồng).*

Nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; Điều 357; khoản 2 Điều 468; 472; 481 khoản 1, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 227; 228; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTV - QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H.

2. - Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 trả cho anh Đỗ Ngọc H số tiền thuê nhà là 175.000.000đồng (*Một trăm bẩy mươi lăm triệu đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1 giao trả cho anh Đỗ Ngọc H căn nhà số 28, đại lộ N, tổ 10 (nay là tổ 2) phường N, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Kể từ ngày anh H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên nếu bà T, ông H1 chưa thi hành thì hàng tháng bà T, ông H1 còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí :

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Duy H1 phải chịu 8.750.000đồng *(Tám triệu, bẩy trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh Đỗ Ngọc H số tiền tạm ứng án là 3.875.000đồng (*Ba triệu, tám trăm bẩy mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số AA/2017/0002222 ngày 01/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

4. Về quyền kháng cáo:

Anh Đỗ Ngọc H, bà Nguyễn Thị T, ông Quách Duy H1, ông Đặng Ngọc T1, bà Nguyễn Thị V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Yên Bái;
- Chi cục thi hành án Dân sự TP Yên Bái;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Tuyến

Nguyễn Thị Kim Tuyến